

## **Afweging van belangen zienswijze aanvaardbaarheid bouwplan Rijksstraatweg 37a te Glimmen.**

Datum: 19 april 2018.

### Hoofdstuk 1. Inleiding

#### Aanleiding

Op 1 juni 2017 is een aanvraag omgevingsvergunning, 1<sup>e</sup> fase ingediend ten behoeve van het oprichten van 3 vrijstaande woningen op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen. Dit bouwplan is in strijd met de regels van de beheersverordening Glimmen. Besluitvorming met betrekking tot dit bouwplan kan op basis van de wet alleen plaatsvinden na het doorlopen van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (beoordeling of medewerking kan worden verleend). Een onderdeel hiervan is dat de raad van de gemeente Haren dient te besluiten omtrent het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen.

#### Ingenomen standpunt.

Op voorstel van burgemeester en wethouders heeft de raad op 18 december 2017 besloten het ontwerpbesluit inzake het niet verlenen van de vereiste verklaring van geen bedenkingen vast te stellen. Dit met name omdat het bouwplan in strijd is met het ruimtelijk/stedenbouwkundig beleid, de negatieve precedentwerking die ervan uitgaat (en daarmee het willekeurig handelen) en de strijd met het provinciaal beleid. Tevens is door burgemeester en wethouders een ontwerpbesluit tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning opgesteld. Voor de inhoud van het ingenomen standpunt wordt verwezen naar de bijgevoegde brief van burgemeester en wethouders aan de aanvrager d.d. 30 maart 2017 en het bijgevoegde raadsvoorstel inzake het ontwerpbesluit weigeren verklaring van geen bedenkingen d.d. 18 december 2017.

#### Externe stedenbouwkundige adviezen

Het ontwerpbesluit is mede gebaseerd op ingewonnen externe stedenbouwkundige adviezen. Libau Groningen heeft naar aanleiding van het ingediende schetsplan (realisering 4 woningen op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen) een negatief stedenbouwkundig advies d.d. 16-12-2016 uitgebracht. Vervolgens is een aanvullend stedenbouwkundig advies d.d. 23-08-2017 door Libau uitgebracht met betrekking tot de formele aanvraag om omgevingsvergunning, 1<sup>e</sup> fase naar aanleiding van het aangepaste bouwplan (formele aanvraag omgevingsvergunning, 1<sup>e</sup> fase).

#### Terinzageligging beide ontwerpbesluiten.

Beide ontwerpbesluiten (weigering verklaring van geen bedenkingen alsmede weigering gevraagde omgevingsvergunning) zijn gepubliceerd op de voorgeschreven wijze en hebben ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor belanghebbenden om een zienswijze in te dienen tegen beide ontwerpbesluiten bij respectievelijk de gemeenteraad (ontwerpbesluit niet verlenen verklaring van geen bedenkingen) en het college van

burgemeester en wethouders (ontwerpbesluit weigeren gevraagde omgevingsvergunning, 1<sup>e</sup> fase).

## Hoofdstuk 2. Ingediende zienswijze

### Ingediende zienswijze.

Tijdens deze termijn heeft de aanvrager op 16 februari 2018 een schriftelijke zienswijze op beide ontwerpbesluiten ingediend. Deze zienswijze is op 21 maart 2018 aangevuld met een ruimtelijke onderbouwing van het stedenbouwkundig bureau Bugel/Hajema te Assen. Achtereenvolgens zal worden gereageerd op de argumenten in de zienswijze en op de aangeleverde ruimtelijke onderbouwing van Bugel/Hajema.

In de zienswijze worden de volgende argumenten naar voren gebracht:

1. *“De stelling dat het niet mogelijk was de bestemming te wijzigen in verband met het conserverende karakter van de beheersverordening snijdt geen hout. Het wel of niet wijzigen van een bestemming is ten allen tijde een bestuurlijke keuze. Het beleid wordt door het gemeentebestuur bepaald en niet door het instrumentarium. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarde behorende bij de wijzigingsbevoegdheid dat “wijziging uitsluitend mag plaatsvinden indien de woningen ten behoeve waarvan het plan wordt gewijzigd, ruimtelijk op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in het gevelbeeld lang de betreffende straatwand”. Deze voorwaarde stelt eisen aan de manier waarop de woningen in het gevelbeeld worden geplaatst. Ons bouwplan beantwoordt daar goed aan. Twee woningen aan de Rijksstraatwegzijde worden in de gevelrooilijn geplaatst. Deze voorwaarde zegt niets over de aanvaardbaarheid van eventuele woningen op het achtererf”.*

**Reactie:** De bestemming “bedrijven” in de beheersverordening “Glimmen” is in 2013 door de raad als ‘bestaand (gebruik)’ overgenomen uit het daarvoor geldende bestemmingsplan “Glimmen-Dorp”. Dit heeft ermee te maken dat het pand nog werd gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten (caravanstalling). Gelet op het toenmalig gebruik alsmede het ontbreken van een aanvaardbaar plan ten behoeve van het realiseren van woningen is de bestemming “bedrijven” opnieuw als een voortzetting van het bestaande feitelijk gebruik in de beheersverordening opgenomen. Omdat er geen directe aanleiding was de bestemming te wijzigen en een wijzigingsbevoegdheid niet in de beheersverordening mocht worden opgenomen is de bestemming “bedrijven” in de beheersverordening “Glimmen” voor het betreffende perceel opgenomen. De conclusie is juist dat niet het instrumentarium bepalend is voor het toekennen van een bestemming maar dat dit een bestuurlijke keuze is met een juridisch gevolg. Met de zin “Het wijzigen van deze bestemming was niet mogelijk in verband met het conserverende karakter van een beheersverordening” is bedoeld aan te geven dat de keuze om de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid eveneens over te nemen in de beheersverordening op basis van de wet niet kan en mag worden gemaakt. Deze zin komt overigens uit het ontwerpbesluit tot weigering van de gevraagde omgevingsvergunning en niet uit het raadsvoorstel inzake het ontwerpbesluit tot weigering van de verklaring van geen bedenkingen.

De wijzigingsbevoegdheid en de daarbij behorende voorwaarden (vastgesteld beleid) worden door ons inhoudelijk als criterium gebruikt voor de motivering van het verlenen van medewerking aan een bouwplan dat voorziet in het realiseren van woningen in afwijking van de geldende beheersverordening.

Bij de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar woondoeleinden is o.a. de volgende voorwaarde opgenomen: "Wijziging mag uitsluitend plaatsvinden indien de woningen ten behoeve waarvan het plan wordt gewijzigd, ruimtelijk op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in het gevelbeeld langs de betreffende straatwand."

In de zienswijze wordt naar voren gebracht dat deze voorwaarde niets zegt over de aanvaardbaarheid van woningen op het achtererf.

Deze stelling onderschrijven wij niet. Een andere voorwaarde behorende bij de betreffende wijzigingsbevoegdheid stelt dat na wijziging artikel 3 van de voorschriften van het bestemmingsplan Glimmen-dorp van toepassing is. In artikel 3 zijn de regels behorende bij de bestemming woondoeleinden opgenomen. In lid 2 onder b staat dat "bij woningnieuwbouw de situering van de hoofdgebouwen de richting van de straat dient te ondersteunen." In lid 3 zijn de bebouwingsregels vervat. Achter b staat dat "de voorgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in of achter de naar de aangrenzende weg gekeerde bouwgrens." Er bestaat dan ook geen twijfel over dat het bouwplan niet voldoet aan de gestelde voorwaarden. Het bouwplan voldoet dan ook niet aan het ruimtelijk/stedenbouwkundig beleid dat erop gericht is (alleen) woningen op te richten die zijn gericht op de aangrenzende straat (in casu de Rijksstraatweg).

Dit argument is dan ook ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het ingenomen standpunt.

2. *"De woning in de tweede lijn past in de stedenbouwkundige clusterstructuur/planologische bebouwingsstructuur, zoals beschreven. De toekenning van een woningbouwcontingent ten behoeve van nieuwbouw op de locatie Bazuin ondersteunt de stedenbouwkundige analyse. Ook de vaststelling van de beheersverordening "Glimmen" zien wij als een bevestiging daarvan. De woning valt binnen het vigerende bouwblok, dat reeds voorziet in de bouw van een dienstwoning in de tweede lijn".*

**Reactie:** De stelling dat de woning in de tweede lijn in de stedenbouwkundige clusterstructuur/planologische bebouwingsstructuur (zoals beschreven) past, delen wij niet. Er is sprake van een aantal woningen aaneengesloten in een hoek (Rijksstraatweg/Nieuw Kampsteeg). Al deze woningen voldoen aan voornoemd criterium dat de woningen gericht moeten zijn op de aangrenzende weg (lijnstructuur). De betreffende geprojecteerde woning in de tweede lijn op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen voldoet hier niet aan. Daarnaast is overwogen dat de stelling van de aanvrager zou inhouden dat de bebouwingsstructuur naar believen kan worden aangepast c.q. aangevuld, hetgeen niet de visie van ons college en de gemeenteraad is. Dit zou ook betekenen dat er geen aanleiding is geweest medewerking aan de in eerste instantie geprojecteerde 4<sup>e</sup> woning te weigeren. Wat is het verschil in stedenbouwkundig opzicht tussen de woning in de tweede lijn en woningen in de 2<sup>e</sup> lijn op aan dit cluster aan bebouwing grenzende percelen? Als willekeurig voorbeeld hiervan kan het perceel Rijksstraatweg 39 te Glimmen worden genoemd. Indien het

bestaande pand zou worden vervangen door een initiatief om op dit perceel één woning aan de Rijksstraatweg en één woning in de tweede lijn te realiseren zou dit, gelet op de genoemde stelling, vanuit een stedenbouwkundig oogpunt niet geweigerd kunnen worden omdat dit dan ook tot het vermeende cluster aan bebouwing gerekend zou moeten worden. Het oprichten van een extra woning op dit perceel onderscheidt zich stedenbouwkundig gezien niet van het verlenen van medewerking aan de 3<sup>e</sup> woning van de aanvrager. Er wordt ook dan aangesloten bij de bebouwingsstructuur op de hoek van de Rijksstraatweg/Nieuwe Kampsteeg.

Dit argument leidt eveneens niet tot het aanpassen van het ingenomen standpunt.

De aanvrager wijst vervolgens op het toekennen van een woningbouwcontingent ten behoeve van het realiseren van een woning op het perceel Rijksstraatweg 35b te Glimmen. Hij geeft aan dat dit zijn stedenbouwkundige analyse ondersteunt. Het is juist dat een woningbouwcontingent is toegekend en dat is aangegeven dat een bouwplan voor een woning op dit perceel mag worden ingediend. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat dit destijds is gebeurd op basis van een stedenbouwkundig advies van Libau (zie bijlage). In dit advies werd aangegeven dat de bouw van een woning niet onaanvaardbaar is in de vorm van een bijzondere woonvorm. Overigens kan een woning ter plekke alleen worden gerealiseerd indien er sprake is van een bouwplan dat aan het stedenbouwkundig advies voldoet (en aan redelijke eisen van welstand) zodat het afwijken van de regels van de beheersverordening kan worden gerechtvaardigd. Dit speelt niet meer omdat er sprake is van een formele aanvraag voor een wijziging van het gebruik van het bestaande bedrijfspand. Wij merken hierbij op dat er sprake is van een onvergelykbare situatie tussen de percelen Rijksstraatweg 35b en de woning in de tweede lijn op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen. Wij verwijzen voor de inventarisatie van overeenkomsten en verschillen tussen beide voornoemde percelen naar blz. 8.

3. *“De stelling dat de geldende bestemming “bedrijf” enkel voorziet in bedrijfsgebouwen die qua maat en schaal ondergeschikt zijn aan de woonbebouwing langs de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg, is feitelijk onjuist. De hier toegestane bouwmassa’s kunnen de bestaande woonbebouwing langs de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg in alle opzichten gaan overheersen (zie bouwregels bestemming “bedrijf”). De bestaande loods is hiervan het sprekende bewijs”.*

**Reactie:** De stelling, dat de geldende bestemming “bedrijf” voorziet in de mogelijkheid om bedrijfsgebouwen op te richten die qua maat en schaal ondergeschikt zijn aan de woonbebouwing langs de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg, wordt als feitelijk onjuist aangemerkt door de aanvrager. De hier toegestane bouwmassa’s kunnen de bestaande woonbebouwing in alle opzichten gaan overheersen.

Allereerst wordt opgemerkt dat deze stelling in het stedenbouwkundig advies van Libau d.d. 6 september 2017 is opgenomen. Het is juist dat de bebouwing die in het kader van de bestemming “bedrijven” ter plekke mag worden opgericht qua maat en schaal niet ondergeschikt hoeft te zijn aan de bestaande bebouwing in de directe omgeving. In voornoemd advies wordt echter uitgegaan van de heersende stedenbouwkundige opzet. Deze kenmerkt zich door een reeks woningen gesitueerd

langs en gericht op de Rijksstraatweg of de Nieuwe Kampsteeg. Met de voornoemde stelling wordt bedoeld dat uitgaande van de bestemming woondoeleinden de stedenbouwkundige opzet zodanig is dat hoofdgebouwen (woningen) langs en gericht op de weg zijn gesitueerd. Het is de bedoeling deze stedenbouwkundige opzet door te trekken bij een functiewijziging naar woondoeleinden zoals nu op het perceel Rijksstraatweg 37a.

Er is nooit bedoeld te ontkennen dat op basis van de bestemming "bedrijven" grotere bouwmassa's kunnen worden gerealiseerd. Er staat nu immers ook een groot gebouw (voormalige boerderij).

De voornoemde stelling leidt onzes inziens niet tot de conclusie dat het ingenomen standpunt aangepast moet worden. Het realiseren van de geprojecteerde woning (hoofdgebouw) met bijbehorende bebouwingsrechten op het achterste gedeelte van het perceel zien wij niet als een kwaliteitsverbetering. Daartegenover staat in dit incidentele geval het slopen en het verwijderen van alle op het perceel aanwezige bebouwing (een bestaande loods met de bebouwing daarachter). Door het slopen van het bestaande bedrijfsgebouw wordt de stedenbouwkundige kwaliteit van dit gebied verbeterd. Voorts bevat het bestaande pand asbesthoudende materialen die een gezondheidsrisico kunnen vormen. De verwijdering hiervan leidt eveneens tot een verbetering van de aanwezige situatie.

Dit incidentele aspect is aanleiding om het resultaat van de weging van alle belangen aan te passen.

4. *"De gevraagde kwaliteitsimpuls hier is evident. Een enkele woning in een grote tuin zal op deze specifieke locatie aan de rand van het buitengebied beduidend meer ruimtelijke kwaliteit brengen dan de bestaande verpauperde bedrijfssituatie of een compleet nieuw bedrijfsterrein".*

**Reactie:** Hoewel wij het eens zijn met de stelling dat door het realiseren van woningen ter vervanging van het bestaande bedrijfsgebouw de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving onmiskenbaar wordt verbeterd, blijven wij van mening dat de kwaliteitsimpuls veel groter zou zijn zonder het realiseren van 1 of meerdere woningen in de tweede lijn. Zoals eerder al is aangegeven is het beleid gericht op het realiseren van bebouwing in de stedenbouwkundige structuur die bestaat uit de reeks van hoofdgebouwen (woningen) langs en gericht op de Rijksstraatweg en Nieuwe Kampsteeg. In dit kader wijzen wij op de adviezen van Libau alsmede het door de gemeenteraad vastgesteld beleid (zie voorwaarden wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Glimmen-dorp). In deze voorwaarden staat het volgende:

- b. Wijziging mag uitsluitend plaatsvinden indien de woningen ten behoeve waarvan het plan wordt gewijzigd, ruimtelijk op verantwoorde wijze kunnen worden ingepast in het gevelbeeld langs de betreffende straatwand;
- c. Na wijziging is artikel 3 van deze voorschriften van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders aanvullende voorschriften kunnen geven omtrent het bouwen en gebruik.

In artikel 3 van het bestemmingsplan "Glimmen-dorp" is het volgende opgenomen:

- b. De voorgevels van de hoofdgebouwen dienen te worden opgericht in of achter de naar de aangrenzende weg gekeerde bouwgrens.

Gelet op het vorenstaande bestaat er in onze visie geen enkele twijfel omtrent het door de gemeenteraad vastgestelde beleid. Het enkele feit dat het bestemmingsplan Glimmen-dorp inmiddels is vervangen door de vastgestelde beheersverordening Glimmen maakt deze beleidsintentie niet anders.

Om elk misverstand te voorkomen wordt het volgende opgemerkt. De aanvrager gaat ervan uit dat de hoeveelheid toegestane bebouwing bij één bestemming (bedrijf) rechten geeft om meer oppervlakte aan bebouwing te verkrijgen dan de bestemming, waarnaar wordt gewijzigd, toestaat. Met andere woorden: Bij een wijziging van de bestemming mag altijd de bestaande legale oppervlakte aan bebouwing in de nieuwe situatie (nieuwe bestemming) worden teruggebouwd. Deze veronderstelling is juridisch niet juist. De bestemming die na wijziging geldend wordt, bepaald de hoeveelheid aan bebouwing. Dat een eerdere bestemming (bedrijf) veel meer aan bebouwingsoppervlakte toestond is niet bepalend voor de maximale oppervlakte aan bebouwing in de nieuwe situatie na wijziging van de bestemming. Het vorenstaande leidt eveneens niet tot een aanpassing van het ingenomen standpunt.

5. *“De landschappelijke kwaliteit staat hier onder druk door de bestaande verpauperde bedrijfssituatie, maar ook door het geldende ruimtelijk beleid dat voorziet in verdere bedrijfsontwikkeling. Onze woning te midden van een groene tuin sluit evenwel goed aan bij zowel de karakteristiek van dit deel van het buitengebied (veel verspreide woningen in het groen) als bij het karakter van het stedelijk gebied, het aanliggende woongebied. De woning in de tweede lijn is onderdeel van het stedelijk gebied en als zodanig kan het de waarden van het buitengebied niet aantasten. De kwalificatie van het terrein als overgangsgebied naar het buitengebied is gelet op de vigerende bestemming “Bedrijf” niet reëel”.*

**Reactie:** Hiervoor verwijzen wij naar het hierboven gestelde met betrekking tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De beeldkwaliteit maakt onderdeel uit van de ruimtelijke kwaliteit. Het realiseren van een derde woning maakt voor de beeldkwaliteit ter plekke niet uit. Een verbetering van de ruimtelijke (en dus ook beeld)kwaliteit is met name afhankelijk van het realiseren van woningen ter vervanging van de bestaande bedrijfsbebouwing, niet van de vraag of een derde woning op het achtererf gerealiseerd kan worden. Uitgaande van de wenselijke onbebouwde situatie levert de derde woning op het achtererf geen bijdrage aan het verbeteren van de beeldkwaliteit.

6. *“De woning in de tweede lijn past in de geaccepteerde stedenbouwkundige structuur zoals is vastgelegd in de beheersverordening “Glimmen”. De kwaliteitsimpuls is evident en aan het buitengebied gerelateerde waarden zijn hier niet in het geding”.*

**Reactie:** Hiervoor wordt naar de eerdere overwegingen verwezen.

7. *“Met de bouw van onze woning in de tweede lijn worden geen publieke belangen geschaad, maar uitsluitend publieke belangen gediend.”*

**Reactie:** De in de zienswijze genoemde belangen maken reeds onderdeel uit van de afweging van belangen.

8. De geplande woningen op de adressen Rijksstraatweg 35b en 37a staan naast elkaar en staan beiden in de tweede lijn. Een woningbouwcontingent is echter alleen voor het adres 37a geweigerd. Uw verklaring daarvoor, dat met onze woning een hoofdgebouw opschuift in de richting van het buitengebied, komt volledig uit de lucht vallen (in eerder brieven niet genoemd) en is ook niet op de feiten gebaseerd. Volgens uw vigerend beleid kan op de grens met het buitengebied nu reeds een niet-agrarische dienstwoning worden gerealiseerd/ Een woning op deze plek is dus met de vaststelling van de beheersverordening "Glimmen" reeds geaccepteerd. Van "opschuiven" is geen sprake.

**Reactie:** Met betrekking tot de relatie met het perceel Rijksstraatweg 35b te Glimmen merken wij het volgende op. Uit de onderstaande inventarisatie van overeenkomsten en verschillen tussen de percelen Rijksstraatweg 35b en 37a te Glimmen blijkt dat er geen sprake is van een vergelijkbare situatie.

De overeenkomsten zijn:

- A. Beide percelen hebben de bestemming "bedrijven";
- B. Op beide percelen werden bedrijfsmatige activiteiten uitgeoefend (glaszettersbedrijf respectievelijk stalling van caravans).
- C. Beide percelen zijn geadresseerd en gericht op de Rijksstraatweg te Glimmen;
- D. Voor beide percelen bestaat in principe de bereidheid om bij de eerstvolgende herziening van de beheersverordening de bestemming woondoeleinden aan de percelen toe te kennen.

De verschillen zijn:

- A. Het perceel Rijksstraatweg 35b wordt vrijwel volledig omringd door percelen met een woonfunctie (bestemming woondoeleinden) in tegenstelling tot het perceel Rijksstraatweg 37a dat aan de achterzijde direct grenst aan het buitengebied (bestemming "agrarisch met waarden"), feitelijk het open gebied; het resterende gedeelte wordt begrensd door een bestaand trafo-station;
- B. Er is bij het perceel Rijksstraatweg 35b sprake van een inbreidingslocatie; het perceel wordt volledig omringd door gronden met de bestemming woondoeleinden (woningen en bijbehorende tuinen) en voor een beperkt deel door een trafostation;
- C. De beide percelen zijn onvergelijkbaar qua grootte; de oppervlakte van het perceel Rijksstraatweg 35b is 560 m<sup>2</sup>, terwijl de oppervlakte van het perceel Rijksstraatweg 37a ca. 2000 m<sup>2</sup> is;
- D. Op het perceel Rijksstraatweg 37a zijn 3 vrijstaande woningen (nieuwbouw) geprojecteerd (sloop bestaande bebouwing) terwijl op het perceel Rijksstraatweg 35b alleen sprake is van het realiseren van 1 woning;
- E. Als er al sprake is van een bestaand cluster aan bebouwing maakt het perceel Rijksstraatweg 35b daar zeker onderdeel van uit (bijna volledig begrensd door de bestemming woondoeleinden) terwijl dat bij het perceel Rijksstraatweg 37a niet het geval is (betreft niet alleen nieuwbouw, maar ook bebouwing aan de rand van het zowel het feitelijke buitengebied als aan het bestemmingsplan Buitengebied); het perceel Rijksstraatweg 37a maakt onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Rijksstraatweg; de woning in tweede lijn is een nieuwe woning in aansluiting op het bestaande cluster;

- F. In tegenstelling tot het huidige plan voor Rijksstraatweg 35b (ingediende formele aanvraag voor gewijzigd gebruik alsmede verbouwing bestaand pand) voorziet het plan voor Rijksstraatweg 37b in het oprichten van 3 nieuwe vrijstaande woningen ter vervanging van de bestaande opstallen op het perceel (bestaande schuur) waarbij de derde woning grotendeels is geprojecteerd op gronden die nu niet zijn bebouwd;

Voor de overige verschillen wordt naar het raadsvoorstel d.d. 11 december 2017 verwezen.

Gelet op de geconstateerde overeenkomsten en verschillen blijven wij van mening dat de beide voornoemde percelen onvergelijkbaar zijn, in die zin dat een eventueel beroep op het gelijkheidsbeginsel geen doel treft. Wij delen de visie van de aanvrager om medewerking te verlenen aan het realiseren van woningen op de beide percelen. Hier houdt de overeenkomst onzes inziens op. De verschillen in grootte van het perceel, aantal te realiseren woningen, hergebruik bestaand pand versus nieuwbouw, stedenbouwkundige context zijn zodanig dat de beide bouwplannen (hergebruik bestaand pand versus vervangende nieuwbouw door 3 vrijstaande woningen) onvergelijkbaar zijn en geen aanleiding geven om het ingenomen standpunt te herzien.

Met het vorenstaande hebben wij voldoende duidelijk gemaakt dat het nieuwe hoofdgebouw (woning) niet tot het vermeende bestaande cluster aan bebouwing hoort waarop de bezwaarde wijst. Het enkele feit dat er een nieuwe woning wordt gerealiseerd kan hoogstens leiden tot de conclusie dat er sprake is van extra woonbebouwing dat tot gevolg heeft dat het cluster wordt vergroot. De te realiseren woning vormt geen onderdeel van het cluster maar is hoogstens een aanvulling daarop.

Tenslotte wordt door de aanvrager gewezen op de bestaande mogelijkheid een bedrijfswoning ter plekke te realiseren, hetgeen zou moeten rechtvaardigen om daar dan ook een vrijstaande particuliere woning op te mogen richten. Dit standpunt dat uitgaat van de gedachte dat de bebouwingsrechten behorende bij één bestemming (bestemming bedrijven) automatisch een recht opleveren om bij elke andere toe te kennen bestemming ter plekke ook te mogen bouwen is onzes inziens niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Het betreffende bouwrecht behoort bij de bestemming "bedrijf" en maakt onderdeel uit van het geheel aan regels behorende bij deze bestemming. Het realiseren van woningen zal moeten voldoen aan het ruimtelijk beleid dat door de gemeenteraad is geformuleerd (voorwaarden die zijn opgenomen om de bestemming te wijzigen naar woondoeleinden).

9. *"Het plangebied is onderdeel van de beheersverordening "Glimmen". Als zodanig valt het nadrukkelijk buiten de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied en behoort het onmiskenbaar tot het stedelijk gebied. Het toevoegen van één woning is daarmee een volledige gemeentelijke aangelegenheid. Uw stelling, dat ons bouwplan op gespannen voet zou staan met het provinciaal ruimtelijk beleid is niet juist. Een provinciaal belang is hier niet in het geding."*



**Reactie:** In de zienswijze wordt erkend dat de grens van het buitengebied in de provinciale omgevingsverordening samenvalt met de Rijksstraatweg. Daaruit vloeit voort dat het betreffende perceel is gelegen in het buitengebied zoals dat in de provinciale verordening is opgenomen. Het is juist dat het een gemeentelijke bevoegdheid is om Gedeputeerde Staten te verzoeken om een ontheffing te verlenen van de bepalingen in de provinciale omgevingsverordening ten behoeve van dit bouwplan. Een voorwaarde hiervoor is dat er sprake moet zijn van een vanuit ruimtelijk/stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar bouwplan.

*10. "Angst voor precedentwerking is hier gebaseerd op de veronderstelling dat het plangebied onbebouwd is en daarmee vergelijkbaar zou zijn met andere onbebouwde percelen langs de Rijksstraatweg. Dat is het echter niet. Het gaat hier om de vervanging van een bestaand bedrijfsterrein in het stedelijk gebied. Gelet op het ontbreken van een vergelijkbaar bedrijfsterrein in de kern Glimmen, is de vrees voor een precedentwerking ongegrond".*

**Reactie:** De mogelijke negatieve precedentwerking is onzes inziens niet irreëel. Hoewel altijd onderzocht moet worden of plannen vergelijkbaar zijn beroept de aanvrager zich met name op dit punt (principe bouwen in tweede lijn). Immers, als hij van mening is dat de plannen voor de percelen Rijksstraatweg 35b en 37a al vergelijkbaar zijn, zijn er langs de Rijksstraatweg zeker meerdere eigenaren van qua oppervlakte grote percelen (al dan niet met bebouwing) die eveneens een beroep kunnen gaan doen op dit algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

### Hoofdstuk 3. Aanvullende onderbouwing van Bugel/Hajema

Op 21 maart 2018 is de aanvullende onderbouwing van stedenbouwkundig bureau Bugel/Hajema ten behoeve van voornoemd bouwplan (realisering 3 woningen perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen) ontvangen. Deze onderbouwing is aanvullend op de eerder ingediende zienswijze.

De onderbouwing beschrijft de huidige bestaande situatie. Er is sprake van een hechte relatie tussen ruimtelijke structuur, bebouwingsbeeld en omringend landschap. In de onderbouwing wordt het realiseren van 2 woningen langs de Rijksstraatweg zeer aanvaardbaar genoemd. Tevens wordt het bouwen van de "derde" woning in principe als onaanvaardbaar aangemerkt omdat dit afbreuk zal doen aan de relatie tussen het bebouwingsbeeld en omringend landschap (blz. 4). Tegelijk wordt echter gesteld dat de beoogde locatie een andere bebouwingsstructuur kent dan een zuiver enkelvoudig lint. De diepe percelen van zowel het lint Rijksstraatweg als de Nieuwe Kampsteeg creëren een bebouwingscluster in de oksel van de aansluiting van de 2 wegen.

In de huidige situatie hebben de percelen waar bedrijfsbebouwing op bestemd is een atypische positie, maatvoering en toegang. Als gevolg hiervan wordt met het bouwen van een woning in deze bebouwingscluster geen afbreuk gedaan aan de bestaande kwaliteit. De minder gunstig gelegen positionering van de woning in de cluster vraagt wel om aandacht voor de erfafscheidingen. Groene tuinafscheidingen dienen te worden gehandhaafd. Een zachte informele overgang tussen dorp en buitengebied is waardevol.

Woningbouw in de cluster is vanwege de positie en maatvoering minder voor de hand liggend maar is stedenbouwkundig gezien niet onaanvaardbaar. Door de eventuele bijgebouwen te plaatsen achter de woning aan de oostzijde, blijft de zijde welke is gericht op het buitengebied landschappelijk aantrekkelijk. Door het toepassen van hoogwaardig groen (meidoornhaag) langs de overgang met het buitengebied en het plaatsen van beeldbepalende bebouwing wordt er geen afbreuk gedaan aan de huidige ruimtelijke kwaliteit. De huidige strook langs de laatste woning aan de Nieuwe Kampsteeg kan op passende wijze ingericht worden als ontsluiting. Voors wordt er nog gewezen dat het beoogde bouwplan het aanzicht op de westrand van Glimmen ten opzichte van de grillige huidige situatie zal verzachten. De huidige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd. Met de bouw van een woning met hoogwaardige uitstraling (rieten kap, hoogwaardige architectuur) en realisatie van een nieuwe eenvoudige landschappelijke lijn wordt de achterzijde van het beschermd dorpsgezicht Glimmen ruimtelijk verbeterd.

*Conclusie:* Er zal geen sprake zijn van een negatieve precedentwerking aangezien hier sprake is van een unieke situatie door de bestaande geclusterde bebouwing in de oksel van de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg, met bestaande bebouwing in de tweede lijn. Er zullen weinig tot geen vergelijkbare situaties zijn gelegen langs het lint van de Rijksstraatweg. Afgesloten wordt met de opmerking dat in dit geval een positieve bijdrage kan worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit aangezien de bestaande ontsierende bebouwing gesloopt wordt en gezien het voorgenomen bouwplan.

#### **Reactie op de aanvullende onderbouwing van Bugel/Hajema**

De aanvullende onderbouwing is gelezen en bestudeerd. De argumenten hierin zijn gewogen. De onderbouwing bevestigt het ingenomen standpunt dat er in dit geval sprake is van een hechte relatie tussen ruimtelijke structuur, bebouwingsbeeld en omringend landschap. Hieruit wordt op blz.4 niet alleen de conclusie getrokken dat het realiseren van 2 woningen langs de Rijksstraatweg zeer aanvaardbaar is maar ook dat het bouwen van een derde woning “in de tweede lijn” bij een enkelvoudig lint als de Rijksstraatweg stedenbouwkundig in principe onaanvaardbaar is. De namens bezwaarde aangeleverde onderbouwing bevestigt daarmee het ingenomen standpunt dat “het bouwen van een woning in de “tweede lijn” vanuit een stedenbouwkundig oogpunt in principe onaanvaardbaar is omdat dit afbreuk zal doen aan de relatie tussen het bebouwingsbeeld en omringend landschap (citaat blz. 4).

In de onderbouwing wordt gesteld dat vanwege het feit dat de betreffende woning in de bebouwingscluster (hoek Rijksstraatweg/Nieuwe Kampsteeg) wordt gerealiseerd geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande kwaliteit. Tegelijk wordt gesteld dat “de minder gunstig gelegen positionering van de woning in de cluster vraagt wel om aandacht voor de erfafscheidingen (citaat blz. 4/5).”

Deze stelling gaat uit van een bestaand cluster, net als in de zienswijze van de aanvrager. Teneinde duidelijkheid hierover te scheppen moet de vraag worden gesteld welke extra bebouwing er bestaat die het cluster aan bebouwing vormt, in afwijking van de normale lintbebouwing langs de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg. Het duidelijke en niet voor interpretatie vatbare antwoord is: Deze extra bebouwing bestaat uit één pand welke is gelegen tussen andere panden welke alle tot de normale lintbebouwing horen, nl. het pand Rijksstraatweg 35b.

Gelet op het vorenstaande is er onzes inziens geen sprake van een bebouwingscluster in afwijking van de normale lintbebouwing langs de Rijksstraatweg en de Nieuwe Kampsteeg. De feitelijke bebouwingssituatie op dit moment toont dit zonder enige twijfel aan. Stedenbouwkundig gezien is het dan ook onjuist om te spreken van een bebouwingscluster in aanvulling op de lintbebouwing. Er is feitelijk alleen sprake van een cluster aan bebouwing die wordt gevormd doordat 2 rijen bebouwing langs 2 wegen (Rijksstraatweg en Nieuwe Kampsteeg) elkaar raken (zie kaart). Het enkele feit dat er één pand is dat achter deze rijen woningen staat maakt dit niet anders. Het argument dat realisering van de woning in afwijking van het beleid aanvaardbaar is omdat het direct aansluit op een cluster aan bebouwing delen wij niet. Er is feitelijk alleen sprake van lintbebouwing langs beide voornoemde wegen. Op de relatie met het pand Rijksstraatweg 35b te Glimmen zijn wij al eerder ingegaan. Wij blijven van mening dat de in de onderbouwing naar voren gebrachte stedenbouwkundige argumenten (inclusief het argument van aansluiting op het cluster aan bebouwing) geen aanleiding vormen het ingenomen standpunt te wijzigen.

In de onderbouwing wordt voorts nogmaals gewezen op het verwijderen van de bestaande ontsierende bebouwing en de bijdrage die het bouwplan levert aan de ruimtelijke kwaliteit.

Tenslotte gaat de aangeleverde onderbouwing uit van een ontsluiting naar de Nieuwe Kampsteeg. Dit is een richting die wij steeds hebben afgewezen. Deze ontsluiting zal dan moeten worden aangelegd op een van oudsher bestaand pad dat is begroeid en niet meer gebruikt wordt. Dit pad vormt onderdeel van het buitengebied en ligt ook binnen de grenzen van de beheersverordening Buitengebied. Juist het gebruiken, herstellen en geschikt maken voor autoverkeer vormt een directe aantasting van het waardevolle buitengebied. Het gebruiken van dit pad voor woondoeleinden is overigens in strijd met de bestemming "agrarisches met waarden". Het beleid en de voorlichting is er altijd op gericht geweest dat de ontsluiting van dit perceel via de bestaande laan op de Rijksstraatweg zou moeten plaatsvinden.

#### Hoofdstuk 4. Reactie van Libau Groningen op ingediende zienswijze

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze hebben wij de zienswijze voorgelegd aan Libau Groningen met de vraag of de argumenten in deze zienswijze aanleiding vormen het door hen ingenomen standpunt in hun stedenbouwkundige adviezen te herzien. Er is tevens verzocht om de mogelijkheden voor een derde woning op het perceel Rijksstraatweg 37a, indien aanwezig, in kaart te brengen.

Op 19 maart 2018 hebben wij de reactie van Libau ontvangen. In deze reactie wordt het volgende geconcludeerd:

1. Landschappelijk/stedenbouwkundige transformaties hebben tot doel de situatie te verbeteren. De bovenliggende, op zich heldere verkavelingsstructuur van hoofdgebouwen op de weg georiënteerd en nevengebouwen/functies wat meer naar achteren vormt daarbij de vanzelfsprekende natuurlijke drager.
2. Bebouwingmogelijkheden en volumes verschillen per functie (verg. woning/boerderij).
3. Bebouwingvolumes van de ene functie kunnen niet één-op-één van toepassing verklaard worden voor een andere functie.

4. Er zijn drie woningen mogelijk op dit perceel, maar dan wel op de eerste” lijn aan de Rijksstraatweg en aan elkaar geschakeld (zie bijlagen).
5. Realisering van een derde woning op de tweede lijn achter twee “eerstelijnswohnungen” aan de Rijksstraatweg daarachter is technisch weliswaar uitvoerbaar, maar betekent een stedenbouwkundige verrommeling van de helderheid van de ruimtelijke structuur van de Rijksstraatweg en omgeving. En schept daarbij een precedent die bij toekomstige vragen en transformaties een eenduidige gemeentelijke koers nog behoorlijk in de weg kan gaan zitten.

Voor de verdere onderbouwing van deze inhoudelijke reactie verwijzen wij u naar dit bijgevoegde advies dat een integraal onderdeel van deze afweging van belangen vormt. Door Libau zijn twee alternatieve mogelijkheden om 3 woningen op het perceel Rijksstraatweg 37a te Glimmen te realiseren gepresenteerd.

**Reactie:** De gepresenteerde alternatieven zijn voorgelegd aan de aanvrager en door hem als niet aanvaardbaar aangemerkt (betreft geen vrijstaande woningen). De reactie van Libau vormt een bevestiging van het ingenomen standpunt en het consistente ruimtelijk beleid in dit gebied.

#### Hoofdstuk 5. Concluderende samenvatting.

De argumenten in de zienswijze kunnen worden onderverdeeld in argumenten betreffende:

1. het ruimtelijk beleid;
2. precedentwerking;
3. overige argumenten.

De argumenten die zijn gericht op het ruimtelijk/stedenbouwkundig beleid en de mogelijke precedentwerking delen wij niet en vormen voor ons geen aanleiding het ingenomen standpunt te herzien.

Wel menen wij het gewicht van het gegeven dat de bestaande asbesthoudende bebouwing wordt opgeruimd en de daarmee gepaard gaande verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit aan de hand van de zienswijze opnieuw te moeten waarderen en van een groter gewicht te moeten voorzien. Deze overweging leidt ertoe dat de afweging van belangen in het voordeel van het verlenen van medewerking aan het bouwplan doorslaat. Wij merken hierbij nadrukkelijk op dat de beleidslijn dat het buitengebied niet mag worden aangetast leidt tot de voorwaarde dat van een ontsluiting naar de Nieuwe Kampsteeg te Glimmen geen sprake mag zijn. Immers, een dergelijke ontsluiting is alleen mogelijk via gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied.

-----